



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420221

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005105-48.2022.8.26.0590, da Comarca de São Vicente, em que é apelante JOSÉ ROBERTO ALVES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INTERNACIONAL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), FABIO TABOSA E CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1005105-48.2022.8.26.0590

COMARCA DE SÃO VICENTE – 2ª VARA CÍVEL

APELANTE: JOSÉ ROBERO ALVES

APELADO: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INTERNACIONAL

JUÍZA PROLATORA: THAÍS CRISTINA MONTEIRO COSTA NAMBA

VOTO Nº 11.470

APELAÇÃO – EMBARGOS DE TERCEIRO – EXECUÇÃO – BEM IMÓVEL – IMISSÃO NA POSSE – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – Apelo do embargante-autor – Execução movida pelo embargado contra o locador do imóvel objeto da presente demanda – Execução originária que versa sobre despesas condominiais – Bem imóvel objeto de contrato de locação válido e vigente – Bem objeto de execução pelo condomínio-exequente, ora embargado – Sentença de improcedência – Apelo do embargante-autor – Cabimento – Possibilidade jurídica do pleito autoral – Locatário que é terceiro em relação à execução originária e que, exercendo posse legítima, derivada de contrato de locação válido e em curso, firmado com o executado-locador, não pode ser sumariamente desalijado do imóvel, sem ao menos exercer o seu direito ao contraditório – Obtenção da posse direta do imóvel pelo condomínio-exequente exige a utilização da via adequada, qual seja a competente ação de despejo, com a participação do locatário – Adquirente do imóvel, ora embargado, que não é obrigado a manter o contrato de locação até o término de sua vigência, porém, é obrigado a denunciá-lo antes de intentar a posse direta do imóvel, com prazo legal para desocupação voluntária do mesmo, sob pena de autorizar a ação de despejo – Inteligência do art. 8º da Lei nº 8.245/1991 – Inadmissibilidade de imissão na posse nos próprios autos da execução – Precedentes deste E. Tribunal de Justiça – Sentença de improcedência reformada – Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de embargos de terceiro opostos por José Roberto Alves em face de Condomínio Edifício Internacional, julgados improcedentes

pela r. sentença de fls. 143/145, integrada às fls. 157/158. *In verbis*:

“JULGO IMPROCEDENTES os pedidos formulados por José Roberto Alves em face de Condomínio Edifício Internacional, e,consequentemente, resolvo o mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Em virtude da sucumbência, condeno a parte embargante sucumbente ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios no valor de 10% do valor da causa atualizado.”

Apela o embargante (fls. 148/151), sustentando, preliminarmente, hipótese de cerceamento de defesa, haja vista o inoportuno julgamento antecipado da lide. Pugna pela ***“anulação da r. Sentença prolatada, possibilitando a produção das provas pleiteadas anteriormente, uma vez que essa medida é essencial para garantir a efetiva Justiça e evitar a restrição injustificada do direito de defesa do apelante.”***. Requer seja reexaminada ***“a sentença em sua totalidade, confiando na integridade e elevado saber jurídico dos Eméritos Julgadores deste Colendo Tribunal para concretizar a mais lúdima JUSTIÇA.”***.

Recurso tempestivo, isento de preparo, ante a gratuidade de justiça do autor-embargante (fl. 182). Processado com contrarrazões (fls. 185/189).

Ausente oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Respeitados os fundamentos expostos na r. sentença de primeiro grau, pelo meu voto, dou provimento ao recurso.

Trata-se de embargos de terceiro opostos pelo ora apelante em face do condomínio embargado. Narra o embargante ***“que é locatário do imóvel penhorado nos autos da ação execução que o embargado move contra Aurora Cassiana de Paula e outro há mais de 20 anos e não tinha***

conhecimento da execução das despesas condominiais. Esclarece que o deferimento da imissão na posse em favor do embargado fere a sua posse direta, que é amparada por contrato de locação vigente (fls. 09/12). Pugna pela procedência dos embargos para revogar a ordem de imissão na posse deferida nos autos principais, respeitando-se o contrato de locação em vigor.”

Indeferidos os pleitos de suspensão da execução e mandado de imissão na posse (fls. 72/73).

Citado, o condomínio-réu ofertou contestação (fls. 92/97).

Réplica autoral (fls. 112/113).

Interposto recurso de Agravo de Instrumento, a imissão na posse fora suspensa (fls. 122/127).

Sobreveio, então, a r. sentença guerreada (fls. 143/145), que julgou a demanda improcedente, nos moldes já relatados. Daí a irresignação manifestada pelo autor-embargante, sob exame.

Pois bem.

Respeitados os fundamentos expostos no r. *decisum* de primeiro grau, pelo meu voto, dou provimento ao recurso.

Inicialmente, a preliminar de cerceamento de defesa, aventada pelo embargante, ora apelante, não comporta acolhimento.

De fato, sendo o juiz o destinatário da prova, faculta-se a rejeição daquelas que entender desnecessárias à formação do convencimento e ao julgamento da causa, consoante o princípio do livre convencimento motivado.

Com efeito, consta previsão expressa no artigo 370, do CPC/15 no sentido de que o juiz deve indeferir aquelas diligências que se mostrarem desnecessárias ao deslinde do feito. Assim, observada a aplicação do princípio da livre convicção motivada ou persuasão racional do juiz, não fica o Magistrado obrigado a colher todas as provas pretendidas pelas partes, máxime quando aquelas já trazidas aos autos se afiguram

suficientes para a formação de seu convencimento.

In casu, revelaram os autos maturidade suficiente para o I. Juiz conhecer do pedido no estado, sem que houvesse necessidade de ampliar a instrução processual por meio de produção probatória oral, eis que ausentes mínimos elementos indiciários a justificá-la. Com efeito, a prova dos autos é eminentemente documental, mostrando-se as demais provas requeridas, pelo apelante, impertinentes ao caso concreto.

Superada a preliminar de cerceamento de defesa, todavia, reputo necessária a reforma da r. sentença *a quo*.

Ab initio, cumpre traçar breves ponderações acerca do instituto processual em comento.

Os embargos de terceiro, como pondera Costa Machado, objetivam assegurar a terceiro ***“defender, por meio de embargos, não somente a propriedade, como a posse de seus bens, ainda que apenas indireta”*** (CPC Interpretado. 10. ed. Barueri: Manole, 2011, p. 1.491).

Ainda, nos termos do artigo 674 do Código de Processo Civil:

“Quem, não sendo parte no processo, sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato constitutivo, poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição por meio de embargos de terceiro.”

In casu, sofreu o autor-embargante o risco de perda da posse legítima do bem locado, derivada de contrato de locação em curso (fls. 09/12), em execução da qual não participou, por débitos condominiais do locador em favor do exequente ora embargado. Assim, patente o direito do locatário de postular a proteção dessa posse direta por meio dos presentes embargos de terceiro.

Respeitado o entendimento adotado em primeiro grau de que o direito invocado não pode ser oposto em face do exequente, tenho que tal exercício é perfeitamente possível, posto que houve hipótese de turbação

de posse legítima derivada de contrato de locação validamente firmado com o antecessor do adquirente.

Efetivamente, o exequente passa a titularizar exatamente aquilo que o executado antes titularizava, em relação ao imóvel: a propriedade e a posse indireta (uma vez que a direta foi transmitida ao ora embargante, por força do contrato de locação). Não se pode, pois, desconsiderar absolutamente a posse direta do direito do locatário, ao menos de forma tão instantânea e sumária, como ocorreu em primeiro grau.

Assim já se pronunciou este E. Tribunal de Justiça ao julgar casos análogos:

“VOTO Nº 29591 EMBARGOS DE TERCEIRO. ARREMATAÇÃO. IMÓVEL LOCADO. IMISSÃO NA POSSE. Recurso do Banco-réu. Autora que é locatária do imóvel arrematado em leilão e que não participou do processo executivo. Sentença que acolheu os embargos e declarou ineficaz a ordem de despejo emanada no processo executivo, por entender que a obtenção da posse direta do imóvel pelo banco arrematante exige a utilização da via adequada, qual seja a competente ação de despejo, com a participação da locatária. Adquirente do imóvel, ora Banco-réu, que - em tese - não é obrigado a respeitar o contrato de locação, porém, é obrigado a denunciá-lo antes de intentar a posse direta do imóvel, com prazo legal para desocupação voluntário do mesmo, pena de autorizar a ação de despejo. Inteligência do art. 8º da Lei nº 8.245/1991. Inadmissibilidade de imissão na posse na própria execução. Recurso da Autora. Honorários de sucumbência fixados por equidade em R\$ 1.000,00. Causa simples e que não exigiu excessivo tempo de trabalho dos advogados, além de não ser possível vislumbrar o imediato proveito econômico. Razoabilidade no caso concreto, conforme parâmetros do art. 85, §§ 2º e 8, do NCPC. Sentença mantida na íntegra, nos termos do art. 252 do RITJSP. Recurso do Banco-réu e da Autora não providos.”
(TJSP; Apelação Cível 1078454-41.2018.8.26.0100; Relator (a): Tasso Duarte de Melo; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 16ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/10/2019; Data de Registro: 08/10/2019).

“Embargos de terceiro Imóvel Locatário -Pedido de manutenção na posse Bem arrematado em execução contra o locador - Possibilidade jurídica do pedido Locatário que é terceiro em relação à execução e que, exercendo, alegadamente, posse legítima, derivada de contrato válido e em curso, firmado com o executado e locador, não pode ser sumariamente desalijado do prédio, sem ao menos o contraditório - Sentença de indeferimento da inicial que se cassa, para determinar o prosseguimento dos embargos, como de direito - Recurso provido, com determinação. “Inviável a expedição de mandado de imissão de posse em favor do adjudicante quando o imóvel alienado judicialmente está ocupado legitimamente por locatário. O novo proprietário deve propor a ação de despejo adequada para denunciar o contrato de locação e obter a desocupação do prédio.” (cf. AI 1.267.241-0-7, Rel. Des. Pereira Calças j. 5.8.09).” (TJSP; Apelação Cível 0139286-38.2010.8.26.0100; Relator (a): Reinaldo Caldas; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/10/2011; Data de Registro: 20/10/2011).

Destarte, patente a necessidade de reforma do *decisum a quo*, posto que a imissão na posse tem por pressuposto a prévia denúncia do contrato, com fixação do prazo legal para desocupação voluntário do imóvel e, caso não desocupado voluntariamente o imóvel no prazo legal, o ajuizamento da cabível a ação de despejo, consoante dispõe a Lei nº 8.245/1991. Portanto, incabível no caso concreto a imissão na posse direta do imóvel nos próprios autos de execução, em observância ao procedimento legal previsto na Lei de Locação.

Desse modo, a hipótese é de reforma da r. sentença pelas razões expostas, com a inversão do ônus sucumbencial.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diante do exposto, pelo meu voto, **dou provimento** ao recurso.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator